

LEEFBAARHEID EN LEEGSTAND

‘Slopen is zo definitief, je krijgt het nooit opnieuw opgebouwd’

Op woensdag 27 november stroomde de kapel van het voormalige Clarissenklooster aan de Lange Nieuwstraat in Tilburg vol. Een betere locatie voor een debat over leegstand en leefbaarheid is nauwelijks denkbaar. In het verwilderde gebied achter het station is een rijksmonument gered van de sloophamer, en staan de deuren tegenwoordig breed open voor de wijkbewoners.

Hoe pak je zo’n herbestemmingsproject op een duurzame manier aan? Of is slopen soms toch de beste oplossing? Debatleider Richard Engelfriet gooit de knuppel in het hoenderhok: ‘We zouden eens wat meer moeten durven slopen!’ Een opvallend groot deel van de aanwezigen is het daarmee eens. ‘Er staat veel leeg, en een deel zal dat ook altijd blijven. Dat moet je gewoon opruimen.’ Een imker, die terreinen rondom leegstaande complexen beplant voor zijn bijen, ventileert de gedeelde ergernis over lange procedures. ‘Dan kom ik met mijn voorstel bij een gemeente en dan zeggen ze dat het niet kan omdat er volgend jaar gebouwd gaat worden. Maar vervolgens ligt zo’n stuk grond er vijf jaar later nog hetzelfde bij.’ Een Tilburgse ambtenaar kan dat wel verklaren. ‘Het heeft te maken met prioriteiten, er komen 10.000 dingen binnen om te behandelen’, om daarna te erkennen: ‘En er spelen soms ook politieke belangen mee.’

Duurzame transformaties

Marije Vos is senior adviseur bij projectontwikkelaar Arcadis en richt zich op duurzame transformaties van leegstaande kantoren. Ze is het niet eens met de stelling over het slopen. ‘Er is zo veel potentie, we moeten kijken naar duurzame oplossingen. Dat gaat verder dan energiezuinig. Het gaat ook over hoe een project in de omgeving past, hoe het daar een bijdrage aan kan leveren. En over hoe de gebruikers zich er prettig in kunnen voelen; over hun gezondheid en over wat zij belangrijk vinden. Voor studenten is dat een snelle internetverbinding, voor senioren een goed energielabel.’ Dat soort wensen moet terug te vinden zijn in het programma van eisen, anders vormt onvoldoende draagvlak een drempel. Voorheen werd de wet- en regelgeving ook vaak als een drempel ervaren, maar dat is verbeterd met de nieuwe wet, die sinds 2012 voorschrijft dat het gebouw in kwestie ‘niet mag verslechteren’. De financiering vormt wel vaak een probleem, weet Vos. ‘Maar leegstand kost ook geld. Je moet beter kijken naar de totale opbrengst voor de totale levensduur van het gebouw, dan blijken investeringen te renderen. Zeker als je ook kijkt naar de besparingen op de gezondheidszorgkosten.’

Van remise tot opleidingscentrum

Voor de financiering is het belangrijk dat je kijkt naar de wensen en behoeften van toekomstige gebruikers. Zo kunnen er verrassende samenwerkingsverbanden ontstaan, met extra financiers. ‘Een voorbeeld is de RET-remise in Rotterdam. Niet één partij heeft hier aan de herontwikkeling meegewerkt, maar een heel palet, ook uit het MKB. De remise ligt in het havengebied, en de betrokken partijen realiseerden zich dat er in de toekomst een tekort aan vakmensen zou ontstaan. Nu investeren in opleiding, zorgt voor toekomstige opbrengsten. Het toekomstperspectief van de jongeren verbetert en er zijn straks minder uitkeringen nodig. Zo werd de remise een opleidingscentrum.’

Dit treffende voorbeeld roept uit de zaal de vraag op hoe je een voormalige kerk kunt transformeren opdat het opnieuw het hart van de wijk wordt. Vos: ‘Je moet heel goed kijken naar wie er baat bij

heeft. Vergroot de herbestemming bijvoorbeeld de leefbaarheid, waardoor er minder politie nodig is? Zijn er straks minder hangjongeren en hebben die daardoor een beter toekomstperspectief? Misschien wil de middenstand ook wel meedoen, omdat zij het belang zien van minder verloedering.'

Fysieke winkels en online shoppen

Soms is de financiering bij herbestemmingsprojecten vooral een boekhoudkundig probleem, als de eigenaar van een pand de waarde ervan niet wil afschrijven. Dat zie je geregeld in winkelcentra. Jan Hein Opheij, Centrummanager Veghel en lid expertteam detailhandel Noord-Brabant kan erover meepraten. 'Van je winkelpand neem je niet zo maar afscheid. Maar de realiteit is dat 52 procent van de aankopen nu al online gebeurt. Je ziet tegenwoordig veel tijdelijke oplossingen in panden. Dat zogeheten windowdressing kan prima werken, als je maar zicht hebt op de eindoplossing. Gemeenten moeten keuzes maken en daarvoor heb je krachtige bestuurders nodig. Ze moeten bestemmingsplannen wijzigen; straten aanwijzen waar ze geen winkels meer willen hebben. Zo blijft er een kerncentrum over met een juiste mix van winkelen en ontmoeten. De winkelier moet daar aan wennen, want hij is dan niet meer de trekker. Dat wordt de horeca. Voor de winkeliers is het belangrijk dat hun winkels goed online worden ontsloten. Daar ligt een taak voor de gemeente, dat kunnen de kleine zelfstandigen niet allemaal zelf. Voor de vastgoedeigenaren is het niet leuk. Maar we moeten nú acteren, het is geen tijdelijk probleem, de consument verandert echt.'

Huiskamer

Uit de zaal komt de opmerking dat we niet alleen naar de belangen van de winkeliers en de vastgoedmensen moeten kijken, maar ook naar het algemeen belang, en dat de ondernemers elkaar wat moeten gunnen. Opheij: 'Die hebben elkaar tegenwoordig niet zo veel te gunnen. En je kunt de vastgoedbelangen en de retailbelangen niet zonder meer op elkaar leggen.' In dit verband ziet Opheij wel mogelijkheden voor biologische streekproducten. 'Dat kan kansrijk zijn. Daar zouden de vastgoedondernemers hun armen open voor moeten doen.'

Op verzoek schetst Opheij zijn droomscenario voor Veghel over tien jaar: 'We hebben dan een fantastische huiskamer waar we elkaar ontmoeten en ook af en toe wat kopen. Kom maar eens kijken tegen die tijd.'

Kerken

Sylvia Pijnenborg is ontwikkelingsmanager bij BOEI, de nationale maatschappij tot behoud, ontwikkeling en exploitatie van industrieel erfgoed. BOEI heeft een dochter waarvan de naam al net zo'n mondvol is: de stichting behoud en herbestemming van religieus erfgoed. Voor het debat komt die dochter heel mooi uit, want Pijnenborg kan de afwezigheid van de verhinderde John Dagevos goeddeels opvullen. Ze duidt het specifieke karakter van kerken: 'Anders dan kantoren of fabrieken, zijn kerken niet alleen van de kerk, maar van iedereen. Daar moet je je dus met zijn allen voor inzetten.' Overigens hoeft een kerk niet per se van eigenaar te wisselen, om er een nieuwe bestemming aan te kunnen geven, verklaart een van de aanwezigen.

Haalbaar plan

Zijn er eigenlijk verschillen te benoemen tussen de rooms-katholieke en protestantse kerken als het gaat over herbestemming? 'Ja', beaamt Pijnenborg: 'Bij katholieke kerken gaat het veel moeilijker. Protestantse kerkbesturen zien in dat ze niet zomaar van de gebouwen afkomen. Bovendien maakt het voor protestante kerken minder uit als er een andere functie inkomt, omdat het geen gewijde

plek is. Wij ervaren verder wel eens dat de katholieke kerk alleen een commerciële functie als eindbestemming ziet.’ Over het totaalplaatje voor alle kerken in Noord-Brabant zegt ze: ‘Als stichting adviseren wij nooit dat een specifieke kerk gesloopt moet worden. Wij zeggen alleen: “Het is een haalbaar plan als er een X bedrag aan middelen bijkomt.” De rijksdienst zou moeten kijken naar de totale onderhoudslasten voor alle kerken samen. En dan kan de conclusie zijn dat een bepaald percentage gesloopt moet worden.’

Ontwikkende belegger

Over haar werkzaamheden voor industrieel erfgoed vertelt Pijnenborg: ‘Ik ben terughoudend als het om slopen gaat. Slopen is zo definitief, je krijgt het nooit meer opnieuw opgebouwd. Als BOEI lopen we achter de markt aan. Alles wat de markt niet oppakt, pakken wij op. Wij kopen industrieel erfgoed op en worden beheerder. Maar we worden niet de exploitant, dus voor de programmering moet lokaal gezorgd worden. Dat is zo ongeveer ons belangrijkste criterium: dat er een haalbaar exploitatieplan ligt, gedragen door de omgeving.’ Dat BOEI geen klein brood is, blijkt wel uit de indrukwekkende lijst van aandeelhouders, met namen als Rabo, Triodos en Oranjefonds. ‘Wij zijn een beleggende ontwikkelaar of ontwikkelende belegger. Maar we hoeven geen winst te maken, we moeten alleen het onderhoud kunnen betalen.’

Cultuurfabriek in ijzergieterij

Pijnenborg presenteert diverse inspirerende projecten en benoemt en passant een aantal zinnige tips en succesfactoren. Over de voormalige DRU fabriek in Ulft bijvoorbeeld, waar in de voormalige ijzergieterij een cultuurfabriek huist. ‘Daar was de politiek zeer bereid om mee te denken. Ook de inbreng van jonge mensen is belangrijk voor je plan. Die brengen nieuwe ideeën, beweging, hedendaagse energie. Verder moet je vooraf bekijken wat de toekomstige gebruikers kunnen betalen. Daar pas je het plan op aan. Bij een project in Amersfoort bedraagt de huur voor een basic ruimte slechts een zesde deel van wat de meest luxe ruimte opbrengt. Je moet sowieso goed bedenken wat je echt nodig hebt. Begin niet met dure nieuwe vloeren en installaties. Er zijn soms al lege ruimtes die je meteen kunt gebruiken. Begin daar dan ook meteen mee. Daarnaast moet je voor je exploitatie één drager zien te vinden die zorgt voor continue inkomstenstroom.’ Tot slot raadt Pijnenborg aan altijd een quickscan te maken. Want, zo citeert ze: ‘Als je faalt, doe het dan snel.’